

Bart Laeremans
Gemeenteraadslid
Nieuwe Schapenweg 2
1850 Grimbergen
02 270 26 88
bart.laeremans@telenet.be

Aan de Heer Lodewijk De Witte
Gouverneur van Vlaams-Brabant
Provincieplein 1
3010 Leuven

Grimbergen, 7 maart 2018

Aangetekend

Geachte Heer Gouverneur,

Via deze weg wens ik bij u beroep in te stellen tegen twee beslissingen van de gemeente Grimbergen wegens een groot aantal onregelmatigheden, met name:

-de beslissing van de gemeenteraad dd. 22 februari 2018 waarin deze raad zich aansloot bij het besluit van het schepencollege dd. 29 januari inzake de beoordeling van de bezwaren n.a.v. het openbaar onderzoek over de verkavelingsaanvraag 'Beigemveld' van de firma Matexi Projects; bij die beslissing werd tevens het rooilijntracé voor deze verkaveling goedgekeurd.

-het advies van het schepencollege van 29 januari 2018 zelf, aangevuld met een beslissing van 19 februari.

Huidig beroep is gebaseerd op volgende gronden:

1. Deze verkavelingsaanvraag werd door de gemeente ontvangen op 29 september 2017, kort voor de start van het openbaar onderzoek omtrent het RUP Beigemveld, dat door de gemeenteraad was vastgesteld op 31 augustus 2017 en waarvoor een openbaar onderzoek liep van 3 oktober tot 1 december. Voor de verkaveling liep een openbaar onderzoek van 2 november tot 1 december.

Hierdoor liep er dus gedurende een maand tegelijkertijd een openbaar onderzoek over het RUP én een openbaar onderzoek over de verkaveling, terwijl in normale omstandigheden de gemeenteraad eerst het definitieve RUP had moeten vaststellen, zodat de verkavelingsaanvraag kon getoetst worden aan dit RUP.

Nu heeft de betrokken firma wetens en willens het RUP willen omzeilen evenals de gemeentelijke verordening van 1 juni 2017, die duidelijke beperkingen oplegt bij nieuwe verkavelingen. Die gemeentelijke verordening werd afgekondigd en aangeplakt op 20 september 2017 en zou pas officieel in werking getreden zijn op 1 oktober. Twee dagen voor deze formele inwerkingtreding werd de verkavelingsaanvraag ingediend, precies om geen rekening te moeten houden met de bepalingen van deze verordening, hoewel deze reeds publiek waren sinds juni 2017.

Hiermee is duidelijk dat Matexi Projects is ingegaan tegen de duidelijk richtlijnen van het PRIAK, dat door de bestendige deputatie werd goedgekeurd op 1 september 2016. In de opgelegde randvoorwaarden van deze beslissing stond immers duidelijk te lezen: *“Een goede dialoog tussen de ontwikkelaar en de gemeente is hierbij aangewezen.”*

De voorafgaande overwegingen bij dit besluit worden afgesloten met volgend standpunt: *“Gelet op de belangrijke regierol van de gemeente in de uitvoering van het lokale woonbeleid, is het aangewezen dat de ontwikkelaar de gemeente actief betreft bij de verdere concrete uitwerking van het plan, en in het bijzonder met betrekking tot de kwalitatieve aspecten zoals hierboven beschreven (langzame verkeersverbindingen, kwalitatieve verdichting, doelgroepenbeleid).”*

Dit ‘actief betrekken van de gemeente’ is onmogelijk verenigbaar met het bewust omzeilen van de gemeentelijke verordening en van de bepalingen van het RUP. Het is duidelijk dat de ontwikkelaar heeft gehandeld in strijd met deze bepalingen en de totstandkoming van het RUP heeft doorkruist en bemoeilijkt.

De enige correcte reactie van het gemeentebestuur op deze manifeste schending van het PRIAK was de weigering van de verkavelingsvergunning en van het voorgestelde tracé. Helaas heeft het schepencollege dit niet gedaan en heeft het zich in zijn beslissing beperkt tot de oplegging van enkele (beperkte) voorwaarden en werd het wegentracé zonder voorbehoud geagendeerd en tevens goedgekeurd op de zitting van de gemeenteraad van 22 februari.

2. Ik wens er via deze op te wijzen dat het goedgekeurde PRIAK op zich reeds een precair statuut had omdat het tijdens de gemeenteraad van juni 2016 was verworpen: bij de stemming waren er slechts 14 stemmen voor, versus 14 tegenstemmen en twee onthoudingen. Normalerweise is zo’n negatieve stemming bindend voor de deputatie en had men bijgevolg geen PRIAK kunnen goedkeuren.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zegt hierover het volgende in artikel 5.6.6 §2: *“In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. **Dat advies is bindend in zoverre het negatief is.**”*

Het gemeentelijk advies was onmiskenbaar negatief (verwerping). Bijgevolg had de deputatie het advies van de gemeente moeten volgen en had ze haar principieel akkoord nooit mogen verlenen. De beslissing van de deputatie is met andere woorden minstens precair te noemen. Indien we juist zijn ingelicht, werd hieromtrent inmiddels door buurtbewoners een procedure ingeleid bij de Raad van State.

In deze omstandigheden is het ten zeerste aangewezen dat de regelgeving nauwgezet wordt nageleefd en bijgevolg is het zeker uitgesloten dat lichtzinnig wordt omgesprongen met de minimale voorwaarden die het PRIAK oplegt.

3. Het besluit van het schepencollege dd. 29 januari 2018 bevat zeer opmerkelijke interne tegenstrijdigheden en is tegelijk strijdig met bepalingen van het PRIAK, het RUP en de gemeentelijke verordening van 1 juni 2017.

Zo stelt het schepencollege bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening zelf dat in de voorwaarden te weinig wordt tegemoet gekomen aan de gestelde voorwaarden van de deputatie in het **PRIAK** van 1 september 2016:

3.1 In de beslissing van de deputatie staat te lezen:

“De ontwikkeling dient in overleg met de gemeente te gebeuren met voorwaarden betreffende het sociaal objectief”

De dienst ruimtelijke ordening stelde hierover vast: *“Zo wordt er in de aanvraag niets vermeld over het realiseren van het gemeentelijk bindend sociaal objectief. Er wordt in de voorliggend aanvraag geen melding gemaakt over hoeveel en op welke manier er wordt voorzien in sociale huurwoningen. Dit dient opgenomen te worden in de voorwaarden tot vergunning.”*

Nochtans beperkt het schepencollege zich in zijn beschikkend gedeelte tot volgende randvoorwaarde: *“Een overeenkomst wordt bezorgd over het aantal sociale huurwoningen en de wijze waarop daarin zal worden voorzien binnen een totaalvisie voor de hele gemeente.”*

Deze bepaling is overduidelijk veel te vaag en veel te vrijblijvend en is bijgevolg niet in overeenstemming met de beslissing van de deputatie.

3.2 In de beslissing van de deputatie staat te lezen:

“Het projectgebied wordt kwalitatief verdicht”

De dienst Ruimtelijke ordening stelde hierover vast: *“De aanvraag betreft echter een klassieke verkaveling van eengezinswoningen waarin geen nieuwe of alternatieve woonvormen worden voorzien. In de voorschriften van het **ontwerp RUP** wordt gesteld dat “Het ontwikkelingsplan geeft inzicht in de kwaliteit en de verschillende woontypologieën die worden toegepast. Er wordt hierbij gestreefd naar het uitwerken van vernieuwende woonvormen en het voorzien van vormen van collectiviteit (collectief groen, collectief parkeren, collectieve ontmoetingsruimtes, ...) en ruimtelijke kwaliteit.” (art. 5.1.1.) De groene ruimte zit vervat in de tweede fase van de verkaveling, waardoor deze aanvraag zeer weinig tot geen kwalitatieve groene ruimtes voorziet.*

*Dit wordt tevens opgenomen in de **stedenbouwkundige verordening** van de gemeente Grimbergen (art. 5). Hoewel de aanvraag enkele dagen voor het van kracht worden van de nieuwe gemeentelijke verordening is ingediend, hanteert de gemeente Grimbergen reeds enige tijd volgende principes: (...) 2. Indien het een verkaveling betreft met 10 loten of 10 woongelegenheden is de verkavelaar verplicht te voorzien in een publiek speelveld en een aantal speelvoorzieningen en natuurlijk speelgroen. De ligging (in de verkaveling) en de grootte (totale oppervlakte) van de zone(s) zal gemotiveerd en*

verklaard worden; (3) de groenaanleg dient te gebeuren met voldoende kleine landschapselementen en laanbomen. De groenaanleg zal geschieden door en op kosten van de verkavelaar.”

De dienst concludeert: *“Deze principes zijn niet doorvertaald in voorliggende aanvraag. Wanneer de tweede fase zal worden gerealiseerd, is nog niet gekend. De voldoende groenaanleg en speeltuigen wordt voorzien in de volgende fase en biedt daardoor geen garantie op deze voorzieningen in de eerste fase. In de voorwaarden tot vergunning dienen garanties opgenomen te worden dat de groenvoorzieningen in de volgende fase(s) zo snel mogelijk worden gerealiseerd.”*

Niettemin beperkt het college zich tot de volgende randvoorwaarde dat *“in deze eerste fase van de verkaveling reeds een tijdelijke groenruimte wordt ingericht.”*

Ook deze randvoorwaarde is veel te vaag, vermits niet duidelijk is waar deze groenzone moet en kan komen, hoe groot die minimaal moet zijn enzovoort. Het is bovendien ook helemaal niet duidelijk wanneer en of die noordelijke verkaveling er ooit komt, vermits de verkavelaar niet eens eigenaar is van deze gronden.

Ook deze voorwaarden van de beslissing van de deputatie is dus manifest geschonden.

3.3 In de beslissing van de deputatie staat te lezen: fiets- en voetwegen dienen geïntegreerd te worden in de ontwikkeling, om zo de aansluiting met de te realiseren langzaam verkeersverbinding naar de openbaar vervoer-halte te verzekeren. (...)

De dienst Ruimtelijke ordening stelde hierover vast: *“In het **RUP** wordt een centrale, verticale groene ader en drie horizontale groene aders voor wandel- en fietsverbinding vanuit de voetweg nr. 98 in het plangebied voorzien. Het RUP voorziet dat de groene aders de integrale groene structuur van het gebied moeten vormgeven. In voorliggende aanvraag zijn deze groene aders mager uitgewerkt en voelen niet aan als beeldbepalend in de voorliggende aanvraag. De drie horizontale groene aders vanuit de voetweg veranderen na circa 50,00 m in een standaard wegaanleg. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag en het wegenisdossier dient gewaakt te worden over voldoende groenaanleg in de voortuinstroken en binnen het openbaar domein.”*

Hieromtrent wordt in het beschikkend gedeelte door het college geen enkele voorwaarde opgelegd. Het RUP wordt dus genegeerd.

3.4 Voorts worden door de diensten nog een andere reeks vaststellingen gedaan van tegenstrijdigheden met het RUP inzake dakhelling, kroonlijsthoogte, bouwdiepte, aantal woonlagen en autostaanplaatsen in de voortuinzone, waar tegenstrijdigheden met het ontwerp RUP worden vastgesteld of waarover door de verkavelaar helemaal niets wordt gezegd.

Ook hierover worden geen bijkomende randvoorwaarden opgelegd.

De diensten komen in hun beleidsvoorbereiding dan ook tot volgende conclusie:

“Deze verkavelingsaanvraag wijkt op een aantal punten af van het goedgekeurde PRIAK, het RUP in opmaak en de goedgekeurde stedenbouwkundige verordening. Gezien de opmaak van het RUP Beigemveld als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2 van de VCRO) gezien kan worden en de aanvrager op de hoogte was van het planningsinitiatief, geeft de dienst stedenbouw voorrang op de voorschriften en bepalingen zoals voorzien in het voorlopig vastgestelde RUP.”

Na deze heel duidelijke conclusie had het schepencollege enkel maar kunnen concluderen de verkavelingsaanvraag af te wijzen, maar men doet het tegenovergestelde: er wordt gunstig geadviseerd en er worden slechts minimale flankerende voorwaarden opgelegd.

4. Bij de analyse van de mobiliteitsimpact maken de diensten melding van een mobiliteitsstudie die werd toegevoegd aan de verkavelingsaanvraag. Hoewel het in een eerste fase gaat om een verkavelingsaanvraag van 82 wooneenheden in een wijk van tweeverdieners, wordt gesteld dat er tijdens de spits slechts 22 vervoersbewegingen per uur worden verwacht. Dit is niet ernstig en op basis van deze prognose kunnen geen ernstige beslissingen genomen worden, te meer daar ook woningen van het noordelijk gedeelte van de wijk zullen ontsluiten via de Kruipstraat.

De bouw van 82 woningen op korte tijd zal vanzelfsprekend ook leiden tot enorm veel werfverkeer. In theorie gaat het om twee ontsluitingswegen, maar vermits enkel het zuidelijk gedeelte van het Beigemveld wordt ontwikkeld, moet al dit werfverkeer passeren via de (veel te) smalle Kruipstraat. De diensten stellen hierover: *“Wederom gaat het in de eerste fase over slechts één ontsluitingsweg. De mobiliteitstoets begroot bijgevolg niet de impact en de omvang van dit werfverkeer in de eerste fase.”*

Toch verbindt het college hieraan opnieuw geen gevolgen in zijn beschikking. De enige logische conclusie was nochtans dat de verkavelingsaanvraag ook om deze reden zou verworpen worden en dat enkel een verkavelingsaanvraag zou kunnen aanvaard worden voor het hele gebied, zodat men niet alleen zicht krijgt op de invulling van volwaardige groenzones, maar dat er tevens een verzekerde tweede ontsluiting zou komen voor het werfverkeer langs de noordzijde.

5. In de beslissing van het college van 29 januari werd slechts met drie unieke bezwaarschriften rekening gehouden en werd het bezwaar van ondergetekende (zie bijlage), nochtans tijdig ingediend op 1 december 2017, straal genegeerd. Omdat de kwestie ter sprake gekomen was op de gemeenteraad van eind januari 2018 had ondergetekende dit bezwaar nogmaals digitaal naar de burgemeester gestuurd op 26 januari. De ontvangst hiervan werd op 27 januari bevestigd. Niettemin werden de hierin vermelde bezwaren niet beantwoord op het college van 29 januari.

De gemeentesecretaris werd hierop gewezen op donderdag 15 of vrijdag 16 februari. Toen werd ontdekt dat ook nog een vijfde bezwaarschrift onbeantwoord was gebleven. Het schepencollege heeft op maandag 19 februari jl. een aanvullend advies geformuleerd waarbij alle elementen uit deze bezwaarschriften werden afgewezen.

Dit aanvullend advies werd NIET vooraf aan de gemeenteraadsleden bezorgd met het oog op de gemeenteraadszitting van 22 februari, waar het verkavelingstracé zou worden goedgekeurd. De aangepaste teksten van de verwerpingen werden pas rondgedeeld tijdens de raadzitting vlak voor de behandeling van dit agendapunt. Niemand van de raadsleden had dus kennis kunnen nemen van de bezwaren en de antwoorden daarop.

Hieruit kan dus afgeleid worden dat de raadsleden niet in staat waren om met kennis van zaken te oordelen over alle aspecten van het verkavelingstracé. Een evenwichtig debat hierover was dus onmogelijk, zodat de regels van behoorlijk bestuur en zorgvuldig overheidsoptreden manifest geschonden werden.

Ditzelfde geldt eveneens voor het schepencollege zelf, dat het blijkbaar niet nodig vond om zijn advies te herbekijken, maar zich beperkt heeft tot de systematische verwerping van alle bezwaren, zonder meer.

Tijdens de commissievergadering over de RUP's inzake de woonuitbreidingsgebieden (waaronder Beigemveld) op 5 februari 2018 was overigens gebleken dat het studiebureau dat de bezwaarschriften behandelde, de opdracht had gekregen om deze bezwaren systematisch negatief te adviseren. Dit gaat geheel voorbij aan het opzet van een openbaar onderzoek, dat bedoeld is om de bevolking behoorlijke inspraak te geven en alternatieven voor te stellen, zodat projecten verbeterd kunnen worden.

De burgemeester heeft tijdens de gemeenteraad van 22 februari uitdrukkelijk en tot tweemaal toe toegegeven dat zij de bezwaarschriften zelf niet leest maar zich baseert op de behandeling ervan door de administratie. Van diezelfde administratie wordt dan verwacht dat ze de bezwaarschriften systematisch verwerpt.

Op die manier kan een openbaar onderzoek natuurlijk niet leiden tot nieuwe inzichten en tot beleidsverbetering.

De argumenten tot verwerping zijn bovendien strijdig met het advies van het schepencollege van 29 januari. Zo wordt in de eerste beoordeling bij bezwaarschrift 5 (mijn bezwaarschrift) gesteld dat de principes van het RUP werden gerespecteerd. Hoger toonden we uitgebreid aan dat dit niet het geval is. Ook wordt bij het zevende bezwaar gesteld dat er in deze fase reeds een “aanzienlijke” groenzone wordt voorzien. Dat is in strijd met de waarheid.

We wensen erop te wijzen dat we in ons bezwaarschrift niet alleen gewezen hebben op heel wat van de bovenvermelde elementen, waaronder de veel te smalle Kruijstraat, maar tevens dat we alternatieven hebben uitgewerkt om aan de vastgestelde problemen tegemoet te komen. Concreet stelden we voor dat zowel links als rechts schuin wordt aangetakt op de Kruijstraat, zodat er in het centrale gedeelte vóór de wijk

Pellenbergveld ruimte komt voor groenvoorziening en een groene parkeerbuffer voor bezoekers. Een (veel te) kleine groene parkeerbuffer ter hoogte van deze wijk was overigens ook al aangegeven op het oorspronkelijke begeleidende plan bij het PRIAK, al voldeed dit ontwerp om uiteenlopende redenen lang niet.

Ons voorstel zou vanzelfsprekend leiden tot een vermindering van het aantal woningen, maar dat is ook de bedoeling: in de woonbehoeftestudie is immers sprake van 20 woningen per hectare en deze dichtheid wordt momenteel fors overschreden (193 tot 203 woningen voor de hele verkaveling, terwijl er een plafond van 172 zou moeten zijn).

De situatie moet leefbaar blijven, zowel voor de nieuwe wijkbewoners als voor de mensen uit de omliggende straten. Het voorziene tracé leidt ertoe dat de voorziene straten loodrecht uitkomen op de woningen van de wijk Pellenbergveld, die vlakbij de straat zijn gebouwd. Gezien het zeer groot aantal wagens dat verwacht wordt en het heel smalle karakter van de Kruijstraat is dit geen leefbare situatie.

Minstens had men deze bezwaren ernstig moeten onderzoeken en onze voorstellen op hun merites moeten beoordelen, hetgeen manifest niet gebeurde.

Om al deze redenen zijn wij van oordeel dat zowel de beslissing van 29 januari als de beslissing van de gemeenteraad van 22 februari strijdig zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur en dienen vernietigd te worden.

In de hoop op een gunstig gevolg aan dit schrijven, teken ik,

Met de meeste hoogachting,

Bart Laeremans

Bijlagen

1. Bezwaar verkaveling
2. Bezwaar RUP
3. Oorspronkelijke ontwerpbeslissing gemeenteraad
4. Ultiem aangepaste ontwerpbeslissing gemeenteraad